

## **Stockwerkeigentum: Schema für ein Reglement**

---

Die nachstehende Übersicht enthält die wichtigsten Punkte, die durch das Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft geregelt werden bzw. geregelt werden sollen.

### **Inhalt**

### **Kommentar / Begründung / Bemerkungen**

#### **A. Aufteilung des Eigentums**

- |                                |   |
|--------------------------------|---|
| 1. Aufteilung des Liegenschaft | Zu umschreiben ist das Objekt, über welches Stockwerkeigentum begründet wird und insbesondere die Aufteilung in Stockwerkeigentum. Idealerweise wird hierfür auf einen Plan verwiesen, in welchem die Grenzen (zwischen gemeinschaftlichen Teilen und solchen im Sonderrecht) eingezeichnet bzw. markiert werden und welcher Bestandteil des Reglementes ist. |
| 2. Änderung der Wertquote      | Es ist festzulegen, unter welchen Bedingungen die Wertquoten geändert werden können. Häufig wird diesbezüglich vereinbart, dass dazu die Zustimmung aller unmittelbar Beteiligten nötig ist und der Genehmigung durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer bedarf.   |
| 3. Gegenstand des Sonderrechts | Es wird umschrieben, was Inhalt des Sonderrechts ist. Dies sollte in Einklang mit den Vorschriften des Gesetzes (Art. 712b ZGB) erfolgen.   |
| 4. Gemeinschaftliche Teile     | Es wird umschrieben, welche Liegenschaftsteile gemeinschaftlich sind. Da das Gesetz eine Vermutung zu Gunsten von Sonderrecht statuiert, ist auf eine präzise und vollständige Aufzählung zu achten.  |

#### **B. Benutzung der im Sonderrecht stehenden Räume und Einrichtungen**

- |                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| 5. Grundsatz der Nutzungsfreiheit    | In der Benutzung der im Sonderrecht stehenden Räume ist der jeweilige Eigentümer grundsätzlich frei. Eingeschränkt ist er allenfalls dadurch, als er durch die Nutzung die Rechte der anderen Eigentümer nicht beeinträchtigen darf. |
| 6. Beschränkung der Nutzungsfreiheit | Der Eigentümer hat in seiner Nutzung insbesondere Rücksicht zu nehmen auf die gemeinschaftlichen Teile (tragende Substanz etc.).   |

7. Unterhaltungspflicht
- Jeder Eigentümer ist für die im Sonderrecht stehende Räume selbst verantwortlich. Er hat sie in einem einwandfreien Zustand zu erhalten. Für den Fall, dass ein Eigentümer dieser Pflicht nicht nachkommt, kann vorgesehen werden, dass der Gemeinschaft das Recht zu kommt, diese Pflichten, d.h. Unterhaltsarbeiten, wahrzunehmen.
8. Zutrittsrecht
- Hierunter ist zu regeln, in welchen Fällen der Eigentümer verpflichtet ist, der Verwaltung oder anderen Personen der Gemeinschaft Zutritt zu seinen im Sonderrecht stehenden Räumen zu gewähren (z.B. zum Zweck von Unterhaltsarbeiten etc.).
9. Verantwortlichkeit für die Bewohner des Stockwerkes
- Der Stockwerkeigentümer soll der Gemeinschaft dafür haften, dass die Gemeinschaftsordnung auch von allen Personen beachtet wird, die seinem Haushalt angehören oder denen er den Aufenthalt in seiner Einheit erlaubt (z.B. durch Vermietung).
10. Überlassung des Gebrauchs an Dritte
- Der Stockwerkeigentümer hat dem Verwalter zu melden, wenn er seine Einheit einem Dritten zur Miete (oder allenfalls zur Pacht) überlässt.

### **C. Benutzung der gemeinschaftlichen Teile und Einrichtungen**

11. Benutzung allgemein
- Zu regeln sind die Grundzüge der Benutzung der gemeinschaftlichen Teile. Der einzelne Stockwerkeigentümer ist befugt die gemeinschaftliche Sache zu benutzen, soweit dies mit dem gleichen Recht der andern Eigentümer vereinbar ist.
12. Ausschliessliche Benutzungsrechte
- Es wird umschrieben, welche Bereiche der gemeinschaftlichen Teile ausschliesslichen Benutzungsrechten vorbehalten sind (z.B. Gartensitzplätze, Garagenplätze etc.).
13. Benutzung der gemeinschaftlichen Räume gegen besondere Vergütung
- Sofern gemeinschaftliche Räume bestehen, die an Dritte zur Benützung vermietet werden können (z.B. Bastelräume, Partyraum etc.), so ist hierunter zu regeln, wer dafür zuständig und unter welchen Bedingungen dies zulässig ist.

14. Hausordnung
- In der Hausordnung können detaillierte Regeln für die Benutzung der gemeinschaftlichen Teile erlassen werden. Es ist zweckmässig, diese nicht in das Reglement zu integrieren. Es genügt somit ein entsprechender Verweis.
- D. Kosten der gemeinschaftlichen Verwaltungs- und Unterhaltskosten sowie sonstiger Aufwendungen**
15. Gemeinschaftliche Kosten
- Zu definieren ist, was als gemeinschaftliche Kosten anzusehen ist. In der Regel gehören dazu Kosten für den laufenden Unterhalt, den Betrieb (Heizkosten), Versicherungen etc.
16. Kostentragung
- Die gemeinschaftlichen Kosten sind im Verhältnis der Wertquoten zu tragen. Besonders zu regeln sind dabei die Fälle von ausschliesslichen Benützungsrchten.
17. Erneuerungsfonds
- Hierunter ist die Beitragspflicht an den Erneuerungsfonds zu regeln. Es empfiehlt sich eine Fixierung in Abhängigkeit des Gebäudewerts. Zu regeln ist ferner auch, in welchen Fällen auf das Vermögen zurückgegriffen werden kann (Art der Arbeiten, Beschlussfassung).
18. Einzug der Beiträge
- Zu nennen sind die Beiträge, welche die Eigentümer an die Gemeinschaft abzugeben haben (gemeinschaftliche Kosten, Erneuerungsfonds, Betriebskosten etc.); ferner auch, wer einzugsberechtigt ist (und in welchen zeitlichen Abständen).
19. Sicherung der Beiträge
- Es kann die gesetzliche Vorschrift über das Pfandrecht für ausstehende Beiträge an die Gemeinschaft wiederholt werden.
- E. Unterhalt, Umbau und Erneuerung des Gebäudes**
20. Versicherung
- Zu regeln ist die Pflicht, das Gebäude zu versichern (gegen Gefahren, Feuer sowie für die Haftpflicht des Werkeigentümers).
21. Notwendige und dringliche Massnahmen
- Es kann die ohnehin geltende gesetzliche Regel von Art. 647c übernommen bzw. konkretisiert werden.

22. Bauliche Massnahmen  
Zu regeln ist hierunter, unter welchen Voraussetzungen bauliche Massnahmen ergriffen werden können (Beschlussfassung) und wer für die Kosten aufzukommen hat. Dabei ist auf die gesetzliche Ordnung von Art. 647ff. ZGB Rücksicht zu nehmen.

23. Änderung der Zweckbestimmung  
Das Quorum für den Fall, dass einzelne Gebäudeteile oder das Gebäude als Ganzes einem anderen Zweck zugeführt werden soll, kann hier genannt werden.

## **F. Verwaltung**

24. Organe  
Zu bestimmen sind die Träger der Verwaltung (Verwalter, Stockwerkeigentümersammlung, evt. Bildung eines Ausschusses).

25. Zuständigkeiten  
Den Organen sind ihre Kompetenzen zuzuweisen. Auch hier ist auf die gesetzlich vorgesehene Ordnung (vgl. Art. 712m ZGB) Rücksicht zu nehmen.

26. Einberufung und Leitung der  
Versammlung  
Betreffend Stockwerkeigentümersammlung wird ohne besondere Regelung auf das Vereinsrecht zurückgegriffen, welches seinerseits jedoch wenig detailliert ist und zu einem Teil auf Rechtsprechung beruht. Es empfiehlt sich daher, diese Modalitäten (ordentliche/ausserordentliche Einberufung, Zustellung einer Traktandenliste, Leitung der Versammlung, Protokollierung) zu regeln.

25. Beschlussfähigkeit  
Es kann hier auf die gesetzliche Ordnung (Art. 712p ZGB) verwiesen werden.

27. Ausübung des Stimmrechts  
Zu regeln sind Sonderfälle, z.B. das Stimmrecht betreffend Anteilen, die ihrerseits mehreren Personen gehören oder das Stimmrecht bei Anteilen, die in Nutzniessung sind.

28. Zirkularbeschluss  
Aus praktischen Gründen kann die Möglichkeit des Zirkularbeschlusses vorgesehen werden.

29. Quorum  
Festzulegen ist, wann ein Beschluss mit einfachem Mehr und wann ein solcher mit qualifiziertem Mehr, allenfalls gar in Einstimmigkeit, zu erfolgen hat. Dabei ist auf die gesetzlichen Vorschriften Rücksicht zu nehmen (Art. 712g Abs. 3, Art. 647ff. ZGB).

30. Anfechtung von Gemeinschaftsbeschlüssen  
Ohne besondere Regel gilt hier Vereinsrecht (Monatsfrist, vgl. Art. 75 ZGB).
31. Verwalter  
Die Versammlung der Stockwerkeigentümer hat einen Verwalter zu bestimmen. Zu regeln sind in diesem Zusammenhang der Wahlmodus und die Abberufungsmöglichkeit (vgl. Art. 712r ZGB), ferner auch die Grundzüge der Anstellung (Vertragsschluss, Mandatsdauer).
32. Aufgaben des Verwalters  
Zu nennen sind die Aufgaben des Verwalters in den Grundzügen (vgl. Art. 712s ZGB).
33. Vertretung der Gemeinschaft  
Es kann die gesetzliche Ordnung von Art. 712t ZGB wiederholt werden. Gegen selbständige Verfügungen des Verwalters kann ein Rekursrecht vorgesehen werden.
34. Prozessführung im besonderen  
Es empfiehlt sich, die Befugnis zur Prozessführung besonders zu erwähnen (z.B. Einholen der Zustimmung für Prozesse im ordentlichen Verfahren).

### **G. Änderungen im Bestand der Stockwerkeigentümer und Aufhebung des Stockwerkeigentums**

35. Veräußerung und Belastung  
Der Grundsatz, wonach das Stockwerkeigentum frei veräußerbar, vererbbar und belastbar ist, kann an dieser Stelle wiederholt werden.
36. Rechtsstellung des Erwerbers  
Die von den Stockwerkeigentümern beschlossene Verwaltungs- und Nutzungsordnung soll ohne weiteres auch für den Erwerber (und auch Pfandgläubiger) gelten.
37. Ausschluss eines Stockwerkeigentümers  
Es kann hier auf die gesetzliche Ordnung verwiesen werden (Art. 649b ZGB).
38. Aufhebung des Stockwerkeigentums  
Der Vollständigkeit halber können die Aufhebungsgründe erwähnt werden.

### **H. Schlussbestimmungen**

39. Beginn und Ende des Geschäftsjahres  
Festlegung der Geschäftsperiode (i.d.R. wohl ein Kalenderjahr).

- 
- |   |   |
|---|---|
| 40. Verletzung der Gemeinschaftsordnung | Es können Sanktionen für den Fall der Verletzung der Gemeinschaftsordnung durch einen Eigentümer vorgesehen werden.   |
| 41. Anmerkung                           | Pflicht zur Eintragung des Reglementes im Grundbuch als sogenannte Anmerkung.   |
| 42. Änderung des Reglementes            | Es empfiehlt sich der Ordnung halber zu erwähnen, mit welchem Quorum das Reglement abgeändert werden kann.  |
| 43. Gerichtsstand / Schiedsgericht      | Im Reglement kann grundsätzlich ein Gerichtsstand vereinbart werden. Für spätere Erwerber hat eine Vereinbarung in dieser Form nur begrenzte Wirkung. Dasselbe gilt für Fälle, in welchen ein Schiedsgericht vereinbart wird. |